

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

MIDEA REAL ESTATE HOLDING LIMITED

美的置業控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3990)

截至2022年12月31日止年度 全年業績

財務摘要

- 截至2022年12月31日止年度，本集團收入為人民幣73,630.85百萬元，毛利為人民幣11,306.44百萬元，利潤及綜合收益總額為人民幣3,576.77百萬元。
- 截至2022年12月31日止年度，核心淨利潤*為人民幣3,870.19百萬元，較2021年人民幣5,457.54百萬元下降29.1%。本公司擁有人應佔核心淨利潤**為人民幣1,968.99百萬元，較2021年人民幣3,898.29百萬元下降49.5%。
- 截至2022年12月31日止年度，本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利為人民幣1.34元。
- 於2022年12月31日，本集團扣除預收款後的資產負債率為68.2%，淨負債率為43.9%，現金短債比為1.60倍。
- 於2022年12月31日，本集團的借款總額加權平均實際利率進一步降低20個基點至4.62%。

* 「核心淨利潤」為剔除投資物業的公平值變動產生的稅後損益及以權益結算股份支付形成的稅後開支的利潤。

** 「本公司擁有人應佔核心淨利潤」為剔除投資物業的公平值變動產生的稅後損益及以權益結算股份支付形成的稅後開支的本公司擁有人應佔利潤。

- 截至2022年12月31日止年度，本集團連同其合營企業及聯營公司的合約銷售額約人民幣792.4億元。
- 於2022年12月31日，本集團土地儲備的總建築面積*達3,874萬平方米，涉及332個物業開發項目，其中通過合營企業及聯營公司參與的項目有99個。

末期股息

董事會建議派發截至2022年12月31日止年度之末期股息每股0.80港元，隨附以股代息選擇權。

* 合營企業／聯營公司所持物業土地儲備的總建築面積已按權益比例進行折算。

美的置業控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」或「董事」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2022年12月31日止年度的經審核綜合業績，連同截至2021年12月31日止年度的比較數字。

合併綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	2	73,630,848	73,703,098
銷售成本	3	<u>(62,324,407)</u>	<u>(60,207,635)</u>
毛利		11,306,441	13,495,463
其他收入及其他(虧損)/收益—淨額	4	351,084	894,119
銷售及營銷開支	3	(2,367,284)	(2,662,865)
行政開支	3	(2,150,283)	(3,382,192)
金融資產的減值虧損淨額		<u>(308,858)</u>	<u>(322,646)</u>
經營利潤		6,831,100	8,021,879
財務收益	5	440,125	720,994
融資成本	5	(483,871)	—
財務(成本)/收益—淨額	5	(43,746)	720,994
分佔合營企業及聯營公司業績		<u>100,651</u>	<u>(23,353)</u>
所得稅前利潤		6,888,005	8,719,520
所得稅開支	6	<u>(3,311,232)</u>	<u>(3,416,710)</u>
年內利潤		<u>3,576,773</u>	<u>5,302,810</u>
以下人士應佔利潤：			
本公司擁有人		1,726,363	3,743,557
非控制性權益		<u>1,850,410</u>	<u>1,559,253</u>
年內綜合收益總額		<u><u>3,576,773</u></u>	<u><u>5,302,810</u></u>

		截至12月31日止年度	
		2022年	2021年
		人民幣千元	人民幣千元
		附註	
以下人士應佔綜合收益總額：			
本公司擁有人		1,726,363	3,743,557
非控制性權益		<u>1,850,410</u>	<u>1,559,253</u>
		<u><u>3,576,773</u></u>	<u><u>5,302,810</u></u>
本公司擁有人應佔利潤的每股盈利 (以每股人民幣元列示)			
基本	7	<u><u>1.34</u></u>	<u><u>3.04</u></u>
攤薄	7	<u><u>1.34</u></u>	<u><u>3.04</u></u>

合併資產負債表

	於12月31日	
	2022年	2021年
	附註 人民幣千元	人民幣千元
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	1,233,587	1,236,426
投資物業	4,978,645	3,355,218
使用權資產	335,009	390,643
無形資產	291,027	184,801
在建物業	487,405	379,460
於合營企業的投資	13,285,687	16,841,500
於聯營公司的投資	11,576,554	11,442,700
融資租賃應收款項	40,825	43,343
遞延所得稅資產	5,038,658	4,016,383
以公平值計量且其變動計入 損益的金融資產	10 388,062	159,172
	<u>37,655,459</u>	<u>38,049,646</u>
流動資產		
存貨	164,749	146,366
合約資產及取得合約的成本	2(a) 2,646,947	2,218,958
在建物業	120,636,988	147,830,961
已竣工待售物業	18,290,098	12,663,962
貿易及其他應收款項	9 36,653,229	42,715,075
預付稅項	9,477,341	10,694,849
以公平值計量且其變動計入損益的 金融資產	10 23,075	3,500
受限制現金	4,530,269	7,907,985
原定到期日為三個月以上的定期存款	50,000	–
現金及現金等價物	21,810,599	26,288,551
	<u>214,283,295</u>	<u>250,470,207</u>
總資產	<u>251,938,754</u>	<u>288,519,853</u>

於12月31日
2022年 2021年
 附註 人民幣千元 人民幣千元

權益

本公司擁有人應佔權益

股本及溢價	11	5,627,767	6,026,594
其他儲備		3,360,760	2,867,664
保留盈利		<u>15,876,293</u>	<u>14,617,462</u>

24,864,820 23,511,720

非控制性權益

25,449,029 24,297,901

權益總額

50,313,849 47,809,621

負債

非流動負債

公司債券		8,232,320	5,635,782
銀行及其他借款		26,541,041	35,352,703
租賃負債		90,207	140,088
遞延所得稅負債		<u>497,635</u>	<u>810,234</u>

35,361,203 41,938,807

流動負債

合約負債	2(b)	86,139,528	107,453,005
公司債券		5,142,229	4,873,724
銀行及其他借款		8,538,962	10,461,339
租賃負債		64,932	89,272
貿易及其他應付款項	12	58,359,483	68,959,924
即期所得稅負債		<u>8,018,568</u>	<u>6,934,161</u>

166,263,702 198,771,425

負債總額

201,624,905 240,710,232

權益及負債總額

251,938,754 288,519,853

附註

1. 編製基準

- (i) 遵守香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例第622章(「香港公司條例」)的披露規定

本集團合併財務報表已按照香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製。

- (ii) 歷史成本法

合併財務報表乃按歷史成本法編製，惟以公平值計量且其變動計入損益的金融資產(「以公平值計量且其變動計入損益的金融資產」)及投資物業按公平值列賬除外。

- (iii) 本集團採納之新訂及經修訂準則

本集團已就其於2022年1月1日開始的年度報告期間首次採用以下修訂本或年度改進：

香港財務報告準則第3號修訂本	對概念框架的引用
香港財務報告準則第16號修訂本	與COVID-19相關租金寬免
香港會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號修訂本	虧損性合約—履行合約之成本
香港財務報告準則2018年至2020年年度改進	年度改進
會計指引第5號修訂本	受共同控制業務合併之合併會計法

採納該等修訂本或年度改進對本集團之業績及財務狀況概無造成任何重大影響。

(iv) 尚未採納之新訂及經修訂準則及詮釋

若干新訂會計準則、會計準則修訂本及詮釋已頒佈，惟尚未於2022年12月31日報告期間強制生效，且本集團並未提早採納。預計該等準則、修訂本或詮釋於當前或未來報告期間不會對實體造成重大影響，且不會對可預見的未來交易產生重大影響。

		於以下日期或 之後開始之 會計期間生效
香港財務報告準則第17號	保險合約	2023年1月1日
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務 聲明第2號之修訂本	會計政策披露	2023年1月1日
香港會計準則第8號修訂本	會計估計之定義	2023年1月1日
香港會計準則第12號修訂本	單一交易中產生的資產及 負債相關的遞延稅項	2023年1月1日
香港會計準則第1號修訂本	流動或非流動負債分類	2024年1月1日
香港詮釋第5號(2020年)	借款人對載有按要求償還條 款之定期貸款之分類	2024年1月1日
香港財務報告準則第16號 修訂本	售後租回之租賃負債	2024年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號修訂本	投資者及其聯營公司或合營 企業之間資產的出售 或投入	待定

2. 收入及分部資料

本集團截至2022年及2021年12月31日止各年度的收入分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
物業開發及銷售	72,192,121	72,518,121
物業管理服務	1,142,112	908,690
商業物業投資及營運		
— 物業租賃收入	195,407	135,480
— 酒店營運	8,254	8,260
— 文化旅遊項目	92,954	132,547
	<u>73,630,848</u>	<u>73,703,098</u>

呈列為：

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
物業開發及銷售所得收入：		
— 於某一時點確認	67,111,369	64,648,676
— 於一段時間內確認	<u>5,080,752</u>	<u>7,869,445</u>
	<u>72,192,121</u>	<u>72,518,121</u>
提供服務所得收入：		
— 於一段時間內確認	<u>1,243,320</u>	<u>1,049,497</u>
其他來源所得收入：		
— 物業租賃收入	<u>195,407</u>	<u>135,480</u>
	<u>73,630,848</u>	<u>73,703,098</u>

本集團95%以上的收入來自中國市場，且本集團95%以上的非流動資產位於中國。因此未呈列任何地域資料。

本集團客戶眾多，概無任何客戶貢獻本集團收入的10%或以上。

(a) 合約資產及取得合約的成本詳情：

	於12月31日	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
與物業開發及銷售相關的合約資產(i)	1,148,069	866,380
取得合約的成本(ii)	<u>1,498,878</u>	<u>1,352,578</u>
總合約資產及取得合約的成本	<u>2,646,947</u>	<u>2,218,958</u>

(i) 當於一段時間內確認的收入超過向物業買方開具的發票金額時，與物業開發及銷售相關的合約資產包含銷售物業的未開票金額。

(ii) 管理層預計可收回因獲得物業銷售合約而產生的取得合約的成本(主要包括銷售佣金及已付/應付印花稅)。本集團將該等增量成本進行資本化並於確認相關收入時進行攤銷。截至2022年12月31日止年度，攤銷金額為人民幣1,019,803,000元(2021年：人民幣718,198,000元)。並無錄得資本化成本減值虧損。

(b) 合約負債

本集團已確認以下收入相關合約負債：

	於12月31日	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
合約負債	<u>86,139,528</u>	<u>107,453,005</u>

本集團按合約確定的付款安排自客戶收取款項。款項通常在合約的履約義務完成前收到，該等合約主要來自物業開發及銷售。

於2022年12月31日，有關合約銷售的購房者預付款項的增值稅人民幣7,706,783,000元(2021年：人民幣9,472,285,000元)於其他應付稅項確認。

下表列示年內確認的與結轉合約負債相關的收入。

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
計入年初合約負債餘額的已確認收入： 物業開發及銷售	<u>57,411,558</u>	<u>58,593,603</u>

(c) 與物業開發及銷售相關的未達成合約

	於12月31日	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
預計於一年內確認	<u>69,894,983</u>	67,213,965
預計於一年後確認	<u>21,653,403</u>	<u>53,966,935</u>
	<u>91,548,386</u>	<u>121,180,900</u>

於2022年12月31日，預期於一年內確認的未達成合約金額人民幣69,894,983,000元乃根據本集團截至2022年12月31日止簽訂的預售合約計算。

- (d) 物業管理服務合約方面，在有權開票金額與本集團迄今表現對於客戶的價值直接對應時，本集團按月確認相等於有權開票金額的收入。本集團已選擇適用的簡化處理辦法，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。大部分物業管理服務合約並無固定期限。

3. 按性質劃分的開支

列入銷售成本、銷售及營銷開支和行政開支的費用分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
物業開發及銷售成本—包括建設成本、土地成本、 資本化利息開支	59,246,511	58,015,823
僱員福利開支	2,261,821	2,806,736
營銷及廣告開支	684,240	1,002,272
在建物業及已竣工待售物業撇減	1,854,886	1,473,447
取得合約的成本攤銷(附註2(a))	1,019,803	718,198
銀行手續費	266,630	427,133
稅項及附加費	481,173	465,291
差旅及招待開支	99,313	145,452
辦公室開支	63,088	52,533
專業服務及諮詢費用	104,976	331,651
折舊及攤銷	153,385	180,193
核數師酬金	7,280	9,080
— 年度審計服務	7,000	6,600
— 非審計服務	280	2,480
其他	598,868	624,883
總計	66,841,974	66,252,692

4. 其他收入及其他(虧損)/收益—淨額

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
其他收入		
管理及諮詢服務收入	371,780	556,719
政府補貼收入	77,987	28,890
賠償收入(附註(a))	48,282	122,067
	<u>498,049</u>	<u>707,676</u>
其他(虧損)/收益—淨額		
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產之 已變現及未變現收益	8,684	57,596
投資物業及轉撥至投資物業的公平值變動 產生的(虧損)/收益	(281,754)	12,532
出售附屬公司虧損	(47,868)	(8,985)
出售合營企業及聯營公司收益	35,105	90,411
出售物業、廠房及設備及投資物業虧損	(9,347)	(3,097)
匯兌收益淨額	20,880	6,871
以折讓價格收購資產之收益(附註(b))	165,230	—
其他	(37,895)	31,115
	<u>(146,965)</u>	<u>186,443</u>
其他收入及其他(虧損)/收益—淨額	<u>351,084</u>	<u>894,119</u>

(a) 主要指未能按與本集團訂立的建設協議履行責任的建設方賠償收入。

(b) 於本年度，本集團一間合營企業之其中一名股東退出其於合營企業之投資並將其授予合營企業之股東貸款以折讓價格轉讓予本集團，由此產生人民幣165,230,000元之收益。

5. 財務(成本)／收益－淨額

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
融資成本		
— 利息開支		
— 銀行及其他借款	(2,103,053)	(2,355,290)
— 公司債券	(479,420)	(543,372)
— 租賃負債	(7,513)	(15,644)
	<u>(2,589,986)</u>	<u>(2,914,306)</u>
減：		
— 資本化利息	<u>2,589,986</u>	<u>2,914,306</u>
— 融資活動匯兌虧損淨額	<u>(483,871)</u>	<u>—</u>
	<u>(483,871)</u>	<u>—</u>
財務收益		
— 利息收入	440,125	604,623
— 融資活動匯兌收益淨額	<u>—</u>	<u>116,371</u>
	<u>440,125</u>	<u>720,994</u>
財務(成本)／收益－淨額	<u><u>(43,746)</u></u>	<u><u>720,994</u></u>

6. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅：		
— 企業所得稅	2,721,597	3,065,075
— 土地增值稅	1,876,873	1,334,810
	<u>4,598,470</u>	<u>4,399,885</u>
遞延所得稅		
— 企業所得稅	<u>(1,287,238)</u>	<u>(983,175)</u>
	<u><u>3,311,232</u></u>	<u><u>3,416,710</u></u>

本集團稅前利潤的稅項有別於使用集團實體利潤／虧損所適用的加權平均稅率所得出的理論金額，情況如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
所得稅前利潤	<u>6,888,005</u>	<u>8,719,520</u>
按中國企業所得稅稅率25%計算的稅項	1,722,001	2,179,880
分佔合營企業及聯營公司稅後業績的影響	(25,163)	5,838
本集團若干附屬公司適用的不同稅率	(9,556)	108,357
無須課稅收入	(103,999)	(38,925)
不可抵稅費用	306,557	96,456
可扣減所得稅的土地增值稅	(469,218)	(333,703)
未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	13,737	63,997
土地增值稅	<u>1,876,873</u>	<u>1,334,810</u>
所得稅開支	<u><u>3,311,232</u></u>	<u><u>3,416,710</u></u>

附註：

- (a) 香港利得稅根據本集團香港附屬公司預計應課稅利潤按16.5%的稅率撥備。
- (b) 中國企業所得稅通常按稅率25%繳納。特定的本集團中國附屬公司因享受西部大開發政策或符合「高新技術企業」認定而適用於15%的優惠稅率。
- (c) 中國土地增值稅按土地增值額30%至60%的累進稅率計算，增值額為物業開發及銷售所得款項減土地使用權成本及所有物業開發費用等可扣減開支。
- (d) 預提所得稅根據本集團中國附屬公司將分派的股息撥備。相關海外控股公司已成功取得若干中國內地稅局認可，自本集團中國附屬公司收取股息享有5%的協定預提所得稅優惠稅率。因此，預提所得稅按照本集團中國附屬公司將分派股息的5%撥備。

7. 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔利潤除以期內已發行普通股(不包括受限制股份獎勵計劃持有的普通股)加權平均數計算。

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)：	1,726,363	3,743,557
已發行普通股加權平均數量(千股)	<u>1,285,410</u>	<u>1,229,698</u>
每股盈利—基本(每股人民幣元)	<u>1.34</u>	<u>3.04</u>

(b) 攤薄

每股攤薄盈利乃透過調整發行在外股份加權平均數以假設轉換所有潛在攤薄股份而計算。

截至2022年12月31日止年度，本集團有兩類潛在普通股，分別為受限制股份及購股權。

已基於尚未歸屬之受限制股份及尚未行使之購股權隨附的認購權貨幣價值作出計算，確定原應按公平值(以本期間內本公司股份之平均市場股票價格釐定)購入的股份數目。以上計算出的股份數目與假設行使購股權及歸屬受限制股份而原應發行的股份數目進行比較。

於2021年4月22日，本公司已向193名合資格參與者授出合共66,660,000份購股權。由於購股權之行使價高於2022年12月31日當天普通股之公允市場價值，因此購股權並無攤薄效應。

	2022年	2021年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	1,726,363	3,743,557
已發行普通股加權平均數量(千股)	1,285,410	1,229,698
調整受限制股份(千股)	<u>3,078</u>	<u>3,146</u>
每股攤薄盈利之普通股加權平均股數(千股)	<u>1,288,488</u>	<u>1,232,844</u>
每股盈利—攤薄(每股人民幣元)	<u>1.34</u>	<u>3.04</u>

8. 股息

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
股息	<u>968,599</u>	<u>1,614,743</u>

董事會建議自本公司的股份溢價賬中派發截至2022年12月31日止年度之末期股息每股0.80港元(「末期股息」)(2021年：每股1.60港元)。倘獲本公司股東於2023年5月22日本公司舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)上批准且符合開曼群島公司法，末期股息將向於2023年6月1日名列本公司股東名冊上之股東(「合資格股東」)派發，合資格股東有權選擇以全部收取新股份或部分收取新股份及部分收取現金或全部收取現金方式收取末期股息(「以股代息計劃」)。此等合併財務報表並未反映此項應付股息。

以股代息計劃須待(1)派發末期股息之相關決議案於股東週年大會上通過；及(2)香港聯合交易所有限公司上市委員會批准根據此項計劃所發行之新股份上市及買賣後，方可作實。

9. 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
計入流動資產：		
貿易應收款項—淨值(附註(a))	1,263,313	1,510,010
其他應收款項—淨值	33,642,887	39,714,707
土地使用權預付款項	1,160,639	558,719
其他預付款項	<u>586,390</u>	<u>931,639</u>
	<u>36,653,229</u>	<u>42,715,075</u>

於2022年及2021年12月31日，貿易及其他應收款項的公平值與其賬面值相若。

(a) 貿易應收款項詳情如下：

	於12月31日	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項—關聯方	250,704	180,497
貿易應收款項—第三方	1,159,873	1,442,642
	<u>1,410,577</u>	<u>1,623,139</u>
減：減值撥備	<u>(147,264)</u>	<u>(113,129)</u>
貿易應收款項—淨值	<u>1,263,313</u>	<u>1,510,010</u>

貿易應收款項按發票日期劃分的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
90日內	561,136	903,298
超過90日但在180日內	186,579	191,210
超過180日但在365日內	236,488	360,162
超過365日	426,374	168,469
	<u>1,410,577</u>	<u>1,623,139</u>

本集團的貿易應收款項以人民幣計值。

貿易應收款項主要來自物業開發及銷售。物業開發及銷售所得款項通常按買賣協議訂立的條款收取。一般情況下並無授予購房者信用期。

本集團應用簡化方法對香港財務報告準則第9號規定的預期信用虧損作出撥備。截至2022年12月31日止年度，就貿易應收款項總額撥備人民幣34,135,000元(2021年：人民幣76,695,000元)。

10. 以公平值計量且其變動計入損益的金融資產

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
投資理財產品	23,075	3,500
未上市公司權益投資(附註(a))	351,959	105,000
其他	<u>36,103</u>	<u>54,172</u>
	<u>411,137</u>	<u>162,672</u>
非流動	388,062	159,172
流動	<u>23,075</u>	<u>3,500</u>
	<u>411,137</u>	<u>162,672</u>

- (a) 有關投資主要指於多個行業之非上市權益投資。該等投資之公平值乃主要經參考類似交易之近期交易價格後按直接比較法釐定。

11. 股本及溢價

	附註	普通股數目	普通股面值 千港元	普通股 等價面值 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
法定						
於註冊成立時每股面值1.00港元 的普通股		1,000,000,000	1,000,000	-	-	-
法定股本增加		1,000,000,000	1,000,000	-	-	-
		<u>2,000,000,000</u>	<u>2,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
已發行及繳足						
於2020年12月31日及2021年1月1日		1,230,567,000	1,230,567	1,041,309	6,613,286	7,654,595
就受限制股份獎勵計劃 發行新股份		3,795,000	3,795	3,134	-	3,134
股息		-	-	-	(1,631,135)	(1,631,135)
		<u>1,234,362,000</u>	<u>1,234,362</u>	<u>1,044,443</u>	<u>4,982,151</u>	<u>6,026,594</u>
於2021年12月31日及2022年1月1日		1,234,362,000	1,234,362	1,044,443	4,982,151	6,026,594
就受限制股份獎勵計劃發行						
新股份	(a)	4,887,000	4,887	4,227	-	4,227
因以股代息發行新股份	(b)	116,162,993	116,163	98,805	(98,805)	-
股息	(b)	-	-	-	(403,054)	(403,054)
		<u>1,355,411,993</u>	<u>1,355,412</u>	<u>1,147,475</u>	<u>4,480,292</u>	<u>5,627,767</u>
於2022年12月31日		1,355,411,993	1,355,412	1,147,475	4,480,292	5,627,767

(a) 根據本公司之受限制股份獎勵計劃，本公司於2022年5月20日就受限制股份獎勵計劃向MRE T Limited發行及配發4,887,000股本公司普通股。

(b) 於2022年3月25日，董事會建議自本公司股份溢價賑派付截至2021年12月31日止年度之末期股息每股1.60港元(2020年：每股1.60港元)，並已於2022年5月26日舉行之股東週年大會上獲本公司股東批准，合資格股東有權選擇以全部收取現金，或全部收取新股份，或部分收取新股份及部分收取現金方式收取末期股息。截至2022年6月29日，股東已作出選擇全部或部分以新股份收取末期股息的決定。於2022年7月13日，末期股息已以現金約人民幣403,054,000元及發行約人民幣1,281,498,000元之本公司股份結清。

12. 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))	31,485,536	35,090,123
— 關聯方	2,974,662	77,794
— 第三方	28,510,874	35,012,329
應付關聯方款項	15,715,676	19,839,886
應付非控制性權益款項(附註(b))	3,173,151	3,770,421
未結算應付收購對價	952,564	1,372,647
應付押金	663,394	999,773
應計費用	800,273	689,110
應付工資	733,080	1,055,014
應付利息	524,095	485,955
其他應付稅項	2,299,388	2,103,647
其他應付款項(附註(c))	2,012,326	3,553,348
	58,359,483	68,959,924

(a) 貿易應付款項按發票日期劃分的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
90日內	11,309,811	15,745,629
超過90日但在365日內	15,669,673	16,769,920
超過365日	4,506,052	2,574,574
	31,485,536	35,090,123

本集團於2022年及2021年12月31日的貿易及其他應付款項以人民幣計值。

- (b) 應付非控制性權益款項主要指本集團若干附屬公司於一般業務過程中與其產生的往來款項，該等款項不計息、無抵押及須按要求償還。
- (c) 其他應付款項主要指各種向物業買家收取的雜項支出，如獲取政府機構批准／證書的相關支出等。

業務回顧及展望

2022年業務回顧

全年業績

一、行業概述

亨利·基辛格在其著作《論中國》一書中說道：「最大的挑戰不是挺過困難時期，而是眼前的危險過去後為未來做好準備」。2022年，動盪與變局依然輪番上演，多地疫情反復、多個項目停工斷貸等超預期因素頻出，房地產行業面臨的挑戰前所未有。

在「房住不炒」總基調下，槓桿神話不再。過去的經驗主義無法奏效，艱難處境對房地產企業提出了更高的要求。「剩者為王」時代，行業已然從躁動歸於理性，人們將用更加冷靜、平常的心態看待房子。同時，企業也從吹沙見金的洗禮中，在「活下來」的命題基礎上，去思考如何走得更遠、走得更好。

二、業務回顧

面對快速變化的行業和市場大勢，本集團始終珍視信用價值，看重有質量的發展，在質的有效提升和量的合理增長方面尋求平衡。本集團用心專注產品與品牌打造，把保交付、保品質、優服務放在首位，依靠50餘年實業厚積優勢，積極履行示範型民營房企的責任和擔當，以高質量發展、高品質交付、高標準服務滿足客戶對更美好居住需求的嚮往。

(一) 堅守信用價值：三道紅線轉綠，融資優勢頻現

隨著房地產市場步入調整週期，財務穩健安全的企業在近兩年受到了相當的認可，本集團憑藉優良企業資質和高信用價值，收穫廣大客戶及投資者在逆風市場裡不斷投來的信任票，贏得了眾多主流機構在資源賦能和信用價值上持續給予的堅定認可和強大支持。

截至報告期末，本集團淨負債率43.9%，現金短債比1.60，扣預資產負債率68.2%，「三道紅線」已轉為綠檔。同時，槓桿水平逐步回落，本集團跟隨市場週期運行規律，處理滯重庫存，解決歷史遺留問題，不斷探索從降槓桿到穩槓桿的發展之路。截至報告期末，本集團有息負債總量為485億元，持有現金總量約264億元，尚未動用的銀行授信額度增長至1,080億元。本集團融資成本實現進一步降低，加權平均融資成本下降至4.62%，在民企陣營中表現突出。

隨著行業持續出清，穩守財務安全底線的「三好生」將成為支撐行業良性發展的中堅力量。報告期內，本集團屢次獲得多家主流金融機構支持，成為2022年首家獲得中期票據(MTN)批文並成功發行的內房股，以及首批創設信用保護合約發債示範房企。「第二支箭」及金融十六條政策出台後，本集團相繼與交行、工行、建行、郵儲銀行、中行等國有大行及部分股份制商業銀行簽署戰略協議，累計獲得超1,500億授信支持。同時，本集團作為「第二支箭」支持的首批房企，150億元中票獲得銀行間交易商協會受理。截至2022年12月31日，本集團銀行借款、公司債券分別佔有息負債的58%、28%。

(二) 堅定聚焦戰略：調整土儲結構，優化存量資產

圍繞「聚焦深耕，戰略升級」路徑，本集團不斷優化土儲結構，增強抗週期風險能力。報告期內，本集團保持定力，聚焦一二線高潛區域，升級深耕國家級戰略城市群，重倉長三角、大灣區等核心經濟圈，聚焦高量級深耕城市，集中資源升級打造一二線根據地。同時，繼續保持審慎與克制，優化投資策略、堅定投資方向、保持投資定力。截至2022年12月31日，本集團共參與332個物業開發項目，擁有土地儲備總建築面積達3,874萬平方米。

2022年，本集團通過股權收購歸編9個項目，新增權益貨值63.0億元，以二線城市為主；同時退出部分弱三線和四線城市，減少權益貨值9.5億元。土儲權益比為70%，較去年上升3%，其中一二線城市面積佔比66%，長三角和大灣區面積佔比合計52%。整體而言，本集團土儲結構朝高能級核心城市、都市圈區域傾斜，土儲覆蓋城市基本面不斷向好。

(三) 提升運營能力：重產品保交付，致力銷售有質提升

隨著行業深度調整期的到來，「保交付」成為當前第一要務。交付大考中，本集團作為優質民企代表，始終把產品、交付和服務放在首位，力爭不僅保交付節點，更著力提升工程品質、重視社群及用戶品牌打造，通過製造業的精細化運作及優化交付流程體系，實現交付效率的綜合提升。報告期內，本集團實現全國49個城市，142個項目，共計超8萬套房子交付，客戶滿意率位於行業第一梯隊。

報告期內，本集團持續推進客研體系建設，把握客戶訴求。2022年，美的置業全新升級用戶交付品牌IP「橙意家」，全方位、常態化地展示家的真實模樣和品質建造全過程，守望經得起時間檢驗、能穿越週期的核心價值，持續向客戶傳遞「看得見」的美好生活。

市場大背景下，銷售端城市分化明顯。本集團聚焦一二線高能級城市，集中資源實施區域深耕和城市升級策略。2022年，本集團銷售均價較2021年增長8%至人民幣12,546元/平方米，且高能級城市貢獻的銷售業績佔比繼續提升，二線以上城市銷售佔比高達82%。本集團重倉長三角、大灣區等國家核心經濟圈，在長三角和大灣區的合約銷售佔比達到65%，銷售集中度進一步提升。

報告期內，本集團連同其合營企業及聯營公司實現合約銷售金額約人民幣792.4億元，相應已售建築面積約631.6萬平方米，同時，本集團重視現金回款進度，報告期內的銷售回款率為83%，在業內，尤其民營房企中處於頭部水平。

(四) 升維多元化生態：聚焦垂直領域，實現輕重並舉

本集團聚焦房地產垂直多元化，物業服務聚焦客戶需求，實現對房開主業高效賦能；商業運營雙軌並行，做精優質資產持有經營。

物業服務堅持深化管理效益，聚焦強化多元服務，完善服務行業的輕資產模式，構建有機成長的可持續發展生態，推動社區服務、產業園區、學校、公建、商寫、城市多元服務齊頭並進，有質增長。報告期內，本集團多元拓展項目新增49個，其中新增產業園17個，新增校園項目10個。2022年，美置服務中標多項代建工程，代建面積同比增長67%。

服務城市生活是本集團發展戰略在商業領域的延伸。報告期內，本集團存量商業經營預期穩健，潛在籌開體量落地後有望推動商業模塊營收增長，疫情政策優化後酒店運營及文旅項目收入企穩回升。截至2022年12月31日，本集團持有運營商業總量超70萬平方米，累計開業商業體9座，累計客流量同比增加19%，累計銷售額同比增加27%。本集團著力打造悅然系商業標杆，其中佛山美的悅然廣場項目作為本集團當前商業購物中心的代表，經營穩定性強，自開業以來，儘管受疫情影響較大，營收規模仍保持穩步增長。報告期內，本集團新籌開貴陽美的悅然廣場，以全業態多首店的特質，打造城市商業旗艦新地標，助力深化夜經濟城市戰略。

(五) 廣續科技基因：助力智慧人居，完善產業鏈發展

科技是這個時代最具想像力的故事，房子不止是一個冰冷的建築，還承載著人們對家的嚮往和理想。報告期內，本集團憑藉對空間科技化的敏銳嗅覺，堅持在智慧人居、住建科技板塊助力美好生活建設，穩健前行。

睿住建業科技著眼於設計驅動下的產品領先模式，針對中高端市場，深耕灣區，輻射港澳，提供空間生態產品等一體化解決方案，打造建築工業化全價值鏈場景服務，逐步築造輕重分離、減負聚焦、目標明確的護城河。報告期內，睿住建業科技新增設計合同306個，累計簽約項目2,215個。2022年裝配式建築產能超20萬立方米，外部項目佔比達89%。此外，睿住住工「大灣區戰略中心」兩大生產基地經過香港品質保證局的審核，順利通過香港體系認證，取得「混凝土生產和供應質量規範」(QSPSC)證書，標誌著睿住住工的預製構件和模塊化建築(MiC)產品取得了正式向香港市場供應的資質。報告期內，睿住建業科技憑藉過硬產品力、服務力和創新力，順利佈局港澳市場。

睿住智能科技堅定戰略目標，致力於成為領先的空間智能解決方案商，根據用戶真實需求，打造針對智能家庭及社區的5.0場景解決方案。報告期內，營業收入同比增長33%，交付項目230個，累計交付超16萬戶家庭，市場份額位居行業前列。累計申請專利190項，軟件著作權113項。2022年8月，睿住智能發佈Remac home os系統，鏈接7大用戶場景，同時推出睿住智選品牌旗艦，為用戶提供從研發、設計、銷售、交付、售後等一站式智能化全屋整裝服務，進軍C端市場。

三、未來展望

我們深知，人民對美好生活的嚮往之一就是居住環境的改善。未來，行業資源進一步向優質企業聚焦，地產迎來邏輯重塑，本集團經營主體將進一步回歸常識，實現有品質的經營。

信用是本集團一直強調及堅守的底線，本集團將始終恪守長期主義發展理念，增厚安全墊、穩築基本盤，致力於高質量、可持續的發展，提前預估及規避風險。回歸經營本質，提升管理效益，同時，優選城市和項目，通過深耕價值城市穿越行業週期。另外，「保交樓」已成為行業當下核心關注點，企業交付力變得愈發重要，交付力也將成為企業未來能夠贏得購房者、金融機構、政府等各方信任的核心能力。

好房子就是好產品加好服務，本集團對住房升級迭代的趨勢保持肯定和樂觀的態度。未來，將持續聚焦城市深耕，不斷升維打造中高端改善型產品的能力，提升內在品質，堅守如期交付底線，贏得業主因信任而自發傳播的好口碑。從建造體系到新工藝工法，再到數字化賦能，始終把握行業領先的建造能力，打造差異化優勢。重視工程質量及客戶服務，保交付、守底線，致力於提供「所見即所得」的品質項目。

在多元化業態方面，本集團將持續聚焦垂直領域，物業在加強基礎服務能力的同時，大力拓展及推進跨業態項目；商業新開項目著眼招商率，不斷完善、推陳出新；房地產科技板塊，未來聚焦核心需求，深化解決方案，進一步強化市場化意識，走向相對良性成長的通道。培育獨立生存能力，致力於本集團主業產品力提升的同時，成為本集團新的利潤增長點。在行業內極不平凡的變革區間，邁向新型地產之路。

千帆過盡，仍見大江大河；淘沙見金，不斷奔湧向前。在信心比黃金更重要的時期，本集團將始終堅持品牌自信、產品自信、價格自信、交付自信，充分發揮優勢資源，在不確定性中找到確定性，在新形勢、新格局中穩健發展。

管理層討論與分析

整體表現

年內，本集團收入為人民幣73,630.85百萬元(2021年：人民幣73,703.10百萬元)，同比下降0.1%。經營利潤為人民幣6,831.10百萬元(2021年：人民幣8,021.88百萬元)，同比下降14.8%。年內利潤為人民幣3,576.77百萬元(2021年：人民幣5,302.81百萬元)，同比下降32.5%。年內核心淨利潤下降29.1%至人民幣3,870.19百萬元(2021年：人民幣5,457.54百萬元)。年內本公司擁有人應佔核心淨利潤下降49.5%至人民幣1,968.99百萬元(2021年：人民幣3,898.29百萬元)。

土地儲備

截至2022年12月31日，本集團土地儲備的總建築面積達3,874萬平方米，涉及332個物業開發項目，分佈於粵港澳大灣區、長三角經濟區、長江中游經濟區、京津冀經濟區和西南經濟區五大區域。

財務回顧

收入

物業開發及銷售

年內，本集團的物業開發及銷售確認銷售收入為人民幣72,192.12百萬元，較2021年的人民幣72,518.12百萬元基本持平，主要由於會計確認銷售面積的下降及單方售價增長綜合所致。

物業管理服務

年內，本集團的物業管理服務收入為人民幣1,142.11百萬元，較2021年的人民幣908.69百萬元上升25.7%，該增幅主要由於合約管理的物業建築面積上升所致。

商業物業投資及運營

年內，本集團的商業物業投資及運營收入為人民幣296.62百萬元，較2021年的人民幣276.29百萬元上升7.4%。該增幅主要由於隨著國內疫情控制放開，物業租賃業務逐漸復蘇向穩，並進一步發展所致。

銷售成本

本集團的銷售成本主要指就物業開發活動、提供物業管理服務及其他業務直接產生的成本。年內，本集團的銷售成本為人民幣62,324.41百萬元，較2021年的人民幣60,207.64百萬元上升3.5%，該增幅主要由於部分項目單方成本提高所致。

毛利

年內，本集團的毛利為人民幣11,306.44百萬元，較2021年的人民幣13,495.46百萬元下降16.2%，毛利的下降主要由於年內會計確認項目單方成本較高所致。

其他收入及其他(虧損)/收益—淨額

年內，本集團的其他收入及其他(虧損)/收益—淨額為人民幣351.08百萬元，較2021年的人民幣894.12百萬元下降60.7%。上述其他收入及其他(虧損)/收益主要包括管理及諮詢服務收入、賠償收入、出售合營企業及聯營公司收益、按公平值計量且其變動計入損益的金融資產之已變現及未變現收益、投資物業的公平值變動損益等。年內，本集團管理諮詢服務費收入較2021年減少，年內投資物業公平值變動產生虧損等綜合導致其他收入及其他(虧損)/收益的減少。

銷售及營銷開支

年內，本集團的銷售及營銷開支為人民幣2,367.28百萬元，較2021年的人民幣2,662.87百萬元下降11.1%。本集團嚴格控制營銷費用開支，帶動銷售及營銷開支的下降。

行政開支

年內，本集團的行政開支為人民幣2,150.28百萬元，較2021年的人民幣3,382.19百萬元下降36.4%。年內，由於本集團實施嚴格成本控制、提升人均效能，綜合導致行政開支的下降。

財務(成本)／收益－淨額

本集團的財務(成本)／收益淨額主要包括銀行借款及其他借款、境內公司債券以及租賃負債的利息開支(扣除有關在建物業的資本化利息)，銀行存款利息收入，以及融資活動外幣匯兌損益。收購、建設或生產合資格資產(即需相當長時間方可作擬定用途或出售的資產)直接產生的一般和特殊借款成本計入有關資產的成本，直至有關資產大致可作擬定用途或出售為止。

年內，本集團的財務(成本)／收益淨額錄得財務成本淨額人民幣43.75百萬元，對比2021年錄得人民幣720.99百萬元淨收益的變動，主要由於本集團境外全資控股子公司外幣借款形成融資活動的匯兌損失所致。

本公司擁有人應佔利潤

本公司擁有人應佔核心淨利潤為人民幣1,968.99百萬元(2021年：人民幣3,898.29百萬元)，其中，「本公司擁有人應佔核心淨利潤」為剔除投資物業的公平值變動產生的稅後損益及以權益結算股份支付形成的稅後開支的本公司擁有人應佔利潤，未考慮匯兌損益的剔除。

流動資金及資金資源

現金狀況及可用資金

於2022年12月31日，本集團總現金及銀行存款為人民幣26,390.87百萬元(2021年12月31日：人民幣34,196.54百萬元)。其中，現金及現金等價物為人民幣21,810.60百萬元(2021年12月31日：人民幣26,288.55百萬元)，原定到期日為三個月以上的定期存款為人民幣50.00百萬元(2021年12月31日：零)，受限制現金為人民幣4,530.27百萬元(2021年12月31日：人民幣7,907.99百萬元)。本集團的若干物業開發公司須於指定銀行賬戶存放若干數額的預售所得款項，作為興建相關物業的擔保存款。於2022年12月31日，本集團預售監管資金為人民幣3,438.76百萬元。於2022年12月31日，本集團尚未動用的銀行授信額度約為人民幣108,027.45百萬元。

借款及淨負債率

於2022年12月31日，本集團總借款為人民幣48,454.55百萬元。銀行及其他借款、公司債券分別為人民幣35,080.00百萬元及人民幣13,374.55百萬元。於2022年12月31日，淨負債率為43.9% (2021年12月31日：46.3%)。淨負債率乃按借款淨額除以權益總額計算。借款淨額按借款總額扣除現金及現金等價物、原定到期日為三個月以上的定期存款及受限制現金計算。

借款成本

年內，本集團的總借款成本為人民幣2,582.47百萬元，較2021年人民幣2,898.66百萬元減少人民幣316.19百萬元，該降幅主要由於年內總借款規模的下降，以及低成本融資比例增加，借款成本隨之下降。

或然負債及擔保

本集團就銀行提供予客戶的按揭貸款向銀行提供按揭貸款擔保，以就該等客戶的還款責任作出擔保。按揭貸款擔保於授出相關按揭貸款之日起發出，並於下列較早者解除：(i)發出房地產所有權證(通常於購房者取得有關物業後三個月內發出)後；及(ii)購房者結清按揭貸款後。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭付款，本集團有責任償還欠付的按揭本金連同買家欠付銀行的應計利息及罰款，且本集團有權保留相關物業的合法所有權及接管相關物業。倘本集團未能付清按揭貸款，按揭銀行將拍賣相關物業，而若未償還貸款款項超過止贖權銷售所得款項淨額，則由本集團支付餘額。按照行業慣例，本集團不會對本集團的客戶進行獨立信用核證，只會依賴按揭銀行所進行的信用審查。於2022年12月31日，本集團就若干買家的按揭融資作出的擔保為人民幣84,719.42百萬元(2021年12月31日：人民幣90,111.88百萬元)。

此外，本集團亦就若干合營企業及聯營公司的借款提供擔保。於2022年12月31日，本集團就合營企業及聯營公司貸款作出的擔保為人民幣10,104.99百萬元(2021年12月31日：人民幣12,434.24百萬元)。

承諾

於2022年12月31日，本集團資本開支承諾為人民幣10.77百萬元。

利率風險

本集團的利率風險來自計息銀行存款、公司債券、銀行及其他借款。按浮動利率計息之銀行存款、銀行及其他借款令本集團面臨現金流量利率風險。按固定利率計息之公司債券、銀行及其他借款令本集團面臨公平值利率風險。

信用風險

本集團面臨與其貿易及其他應收款項、合約資產以及銀行現金存款有關的信用風險。

貿易及其他應收款項、合約資產、受限制現金、原定到期日為三個月以上的定期存款、現金及現金等價物的賬面值即為本集團面臨與金融資產有關的最大信用風險額。

流動資金風險

本集團的管理層旨在維持充足的現金及現金等價物或通過預售物業所得款項及充足的可用融資(包括短期及長期借款以及來自股東的額外融資)擁有可用資金，並以預期現金流量為基準監察本集團現金的滾動預測。由於相關業務的動態特性，本集團通過保持充足的現金及現金等價物及擁有可用的融資來源以維持融資的靈活性。

貨幣風險

本集團的業務主要以人民幣進行，大部分資產以人民幣計值。非人民幣資產及負債主要為以港元及美元計值的銀行存款及借款。本集團所面臨的若干外匯風險來自以港元及美元計值的未來商業交易及已確認資產及負債。

法律或然事項

本集團或會在日常業務過程中不時捲入訴訟及其他法律程序。本集團認為，該等法律程序產生的責任將不會對我們的業務、財務狀況或經營業績產生重大不利影響。

期後事項

自2022年12月31日以來及直至本公告日期，本集團並無重大期後事項。

人力資源

於2022年12月31日，本集團聘用11,159名全職僱員，彼等絕大多數居於中國。僱員的薪酬待遇包括薪金、獎金及其他現金補貼。僱員的薪酬及獎金乃根據本集團的薪酬及福利政策、僱員表現、本集團盈利能力及市場水平釐定。本集團亦將為員工提供全面的福利計劃及事業發展機會，包括社會保險、住房公積金、商業保險以及內外部培訓機會。

此外，本集團已授出若干購股權及獎勵股份，以激勵本集團合資格參與者。詳情請參閱下文的「購股權計劃」及「受限制股份獎勵計劃」。

購股權計劃

本公司股東於2020年5月29日本公司舉行的股東週年大會（「**2020年股東週年大會**」）上批准及採納一項購股權計劃，其於2020年股東週年大會日期起至2030年5月28日止10年期間有效及生效（「**2020年購股權計劃**」）。受不時修訂的香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」）和2020年購股權計劃的條款及條件所規限，董事會可全權酌情選擇在向合資格參與者發出要約時具體指定其認為合適的條件。在任何情況下，行使期自授出任何特定的購股權日期起計不得超過10年。

於2022年12月31日，合共27,720,000股購股權尚未行使，惟須受歸屬條件規限分三批行使。截至2022年12月31日止年度，本公司並無授出任何購股權。

受限制股份獎勵計劃

董事會於2021年4月22日（「**採納日期**」）批准及採納一項由獨立受託人（「**受託人**」）管理的受限制股份獎勵計劃，其於採納日期起至2031年4月21日止10年期間有效及生效（「**2021年股份獎勵計劃**」）。受上市規則和2021年股份獎勵計劃所載條款及條件所規限，董事會可不時全權酌情選擇任何合資格人士作為獲選參與者參與2021年股份獎勵計劃。

截至2022年12月31日止年度，本公司授出合共8,932,500股獎勵股份。其中，受託人以本集團提供的現金從市場上購買1,700,000股現有股份，以信託形式代董事持有，直至該等獎勵股份歸屬予董事。就授予本集團僱員的獎勵股份而言，董事會於2022年5月20日根據本公司股東於2021年6月4日本公司舉行的股東週年大會上授出的一般授權向受託人(代表本集團僱員持有有關股份預期於日後歸屬)配發及發行合共4,887,000股新股份，餘下的獎勵股份根據2021年股份獎勵計劃條款以未歸屬及/或被沒收的獎勵股份滿足。獎勵股份於授出日期(即2022年5月13日)的公平值為每股13.94港元，此乃根據本公司股份於當日收市價釐定。

詳情請參閱本公司日期為2022年5月13日及2022年5月18日的公告。

購買、出售或贖回上市證券

截至2022年12月31日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

遵守《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》

本公司已採納上市規則附錄10所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)，作為本公司董事進行證券交易的操守守則。經向董事作出特定查詢後，全體董事確認，彼等已於截至2022年12月31日止年度一直遵守標準守則。

遵守《企業管治守則》

除下文所披露者外，本公司已於截至2022年12月31日止年度一直遵守上市規則附錄14所載《企業管治守則》(「企業管治守則」)的所有守則條文。

我們的主席負責制定本公司的整體策略及政策，領導董事會履行其角色及職責，為本公司制定良好的企業管治常規及程序。我們的主席同為本公司的最高行政人員，亦獲董事會委予權力以按照董事會制定的企業目標、方針以及政策，領導本集團的日常運營及業務管理。

根據企業管治守則的守則條文第C.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，不應由一人兼任。截至2022年12月31日止年度，郝恒樂先生一直履行本公司主席兼總裁的職責。因此，本公司有所偏離企業管治守則的守則條文第C.2.1條。但鑒於郝先生於中國房地產行業及本集團業務營運方面擁有豐富的經驗，以及熟識美的經營管理核心價值，董事會認為由郝先生身兼主席及總裁之職有利於執行本集團的長期戰略目標及實現經營業務目標，從而最大化發揮本集團的營運效益。

董事會認為，此架構符合本公司的最佳利益，並認為此情況不會打破董事會與本公司管理層之間的權力及權限平衡，此乃因為董事會團隊由九名經驗豐富且具有良好誠信的高素質人才組成，其中三名為獨立非執行董事，彼等將於其他董事出現潛在利益衝突時帶頭處理。

此外，董事會通過多數表決方式共同作出重大決定。因此，重大決定須諮詢董事會及適當委員會成員後作出。本集團每年委任外聘內部監控顧問進行十大風險評估，以識別、檢討及減低可能影響本集團經營管理的潛在風險。高級管理層及／或外部專業顧問亦不時獲邀列席董事會及委員會會議及時向董事會成員提供充分、準確、清晰、完整及可靠的資料供考慮。

惟董事會將不時檢討此架構的成效及董事會的組成。

審核委員會審閱全年業績

本公司已於2018年9月12日成立其審核委員會（「**審核委員會**」），負責協助董事會對財務報表、風險管理及內部監控系統進行獨立審查。審核委員會由兩名獨立非執行董事（譚勁松先生（審核委員會主席）及歐陽偉立先生）及一名非執行董事（趙軍先生）組成。譚勁松先生為擁有適當專業會計及相關財務管理專長的獨立非執行董事。

審核委員會已審閱本集團截至2022年12月31日止年度的合併財務報表。審核委員會定期與管理層、外部核數師及內部審核人員會晤以討論本集團所採納的會計原則及常規、風險管理及內部監控系統，以及財務匯報事宜。

羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本集團的核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本全年業績公告中有關本集團截至2022年12月31日止年度的合併綜合收益表、合併資產負債表及相關附註所列數字與本集團該年度的經審核合併財務報表所載列數額核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(Hong Kong Standards on Auditing)、香港審閱聘用準則(Hong Kong Standards on Review Engagements)或香港核證聘用準則(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對本全年業績公告發出任何核證。

股東週年大會

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)將於2023年5月22日舉行。股東週年大會通告將於本公司網站<http://www.mideadc.com>及香港交易及結算所有有限公司網站<http://www.hkexnews.hk>登載，並於適當時間寄發予本公司股東。

末期股息

董事會建議派發截至2022年12月31日止年度之末期股息每股0.80港元(「末期股息」)(2021年：每股1.60港元)。倘獲本公司股東於股東週年大會上批准且符合開曼群島公司法，末期股息將向於2023年6月1日名列本公司股東名冊上之股東(「合資格股東」)派發，合資格股東有權選擇以全部收取新股份或部分收取新股份及部分收取現金或全部收取現金方式收取末期股息(「以股代息計劃」)。

以股代息計劃須待(1)派發末期股息之相關決議案於股東週年大會上通過；及(2)香港聯合交易所有限公司上市委員會批准根據此項計劃所發行之新股份上市及買賣後，方可作實。

載有以股代息計劃詳情之通函連同有關選擇表格將於2023年7月7日或前後寄予合資格股東。預計現金股息的支票或(如選擇收取代息股份)代息股份的股票將於2023年8月8日或前後寄予合資格股東。

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東出席股東週年大會並於會上投票的權利，本公司將於2023年5月17日至2023年5月22日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不接受任何股份轉讓登記。為了有權出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須不遲於2023年5月16日下午4時30分交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

為確定有權收取建議末期股息的股東身份，本公司將於2023年5月30日至2023年6月1日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不接受任何股份轉讓登記。為符合資格收取建議末期股息，所有過戶文件連同有關股票須不遲於2023年5月29日下午4時30分交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

刊登業績公告及年報

本業績公告於本公司網站<http://www.mideadc.com>及香港交易及結算所有限公司網站<http://www.hkexnews.hk>登載。2022年年報將於適當時候寄發予本公司股東並於上述網站登載。

承董事會命
美的置業控股有限公司
主席、執行董事兼總裁
郝恒樂

香港，2023年3月24日

於本公告日期，本公司執行董事為郝恒樂先生、王全輝先生、林戈先生及張子良先生；本公司非執行董事為何劍鋒先生及趙軍先生；而本公司獨立非執行董事為譚勁松先生、歐陽偉立先生及陸琦先生。